

Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS


Lucernemarken 10, 5260 Odense S

CVR-nr. 37 52 84 63

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2020

Dirigent:


.....
Kent Løvschall Jørgensen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.


Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. juni 2020
Direktion:



Christian Skov Nielsen



Kent Løvschall Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 18. juni 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Smedegaard Hvid
statsaut. revisor
mne31450



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS
Adresse, postnr., by	Lucernemarken 10, 5260 Odense S
CVR-nr.	37 52 84 63
Stiftet	9. marts 2016
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Christian Skov Nielsen Kent Løvschall Jørgensen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 73.090 kr. mod et overskud på 103.368 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 362.520 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	150.544	192.194
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-35.412	-35.412
	Resultat før finansielle poster	115.132	156.782
2	Finansielle omkostninger	-21.426	-24.259
	Resultat før skat	93.706	132.523
3	Skat af årets resultat	-20.616	-29.155
	Årets resultat	<u>73.090</u>	<u>103.368</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	73.090	103.368
		<u>73.090</u>	<u>103.368</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.933.038	1.968.450
		<u>1.933.038</u>	<u>1.968.450</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.933.038</u>	<u>1.968.450</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	29.783	24.111
		<u>29.783</u>	<u>24.111</u>
	Likvide beholdninger	<u>121.769</u>	<u>7.242</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>151.552</u>	<u>31.353</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.084.590</u></u>	<u><u>1.999.803</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	312.520	239.430
	Egenkapital i alt	<u>362.520</u>	<u>289.430</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.106.893	1.180.087
	Deposita	52.500	0
		<u>1.159.393</u>	<u>1.180.087</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	72.777	72.211
	Gæld til banker	0	3.621
	Gæld til tilknyttede virksomheder	429.032	378.968
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	26.288	34.890
	Anden gæld	34.580	34.975
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.621
		<u>562.677</u>	<u>530.286</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.722.070</u>	<u>1.710.373</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>2.084.590</u></u>	<u><u>1.999.803</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	136.062	186.062
Overført via resultatdisponering	0	103.368	103.368
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	239.430	289.430
Overført via resultatdisponering	0	73.090	73.090
Egenkapital 31. december 2019	50.000	312.520	362.520

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af selskabets ejendom. Lejeindtægterne periodiseres og medtages, såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 40 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

		2019	2018
kr.			
2	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.674	7.829
	Andre finansielle omkostninger	13.752	16.430
		<u>21.426</u>	<u>24.259</u>
3	Skat af årets resultat		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	26.288	34.890
	Årets regulering af udskudt skat	-5.672	-5.735
		<u>20.616</u>	<u>29.155</u>
4	Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
kr.			
	Kostpris 1. januar 2019		2.056.981
	Kostpris 31. december 2019		2.056.981
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		88.531
	Afskrivninger		35.412
	Af- og nedskrivninger 31. december 2019		123.943
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>1.933.038</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser		
kr.			
		Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år
	Gæld til realkreditinstitutter	1.179.670	72.777
	Deposita	52.500	0
		<u>1.232.170</u>	<u>72.777</u>
		<u>1.106.893</u>	<u>52.500</u>
		<u>1.159.393</u>	<u>817.082</u>
			<u>0</u>
			<u>817.082</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Secura Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2016 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 9. marts 2016 eller senere.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.180 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.933 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 450 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.